



UUDENKAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Voimaantulo 14.8.2018

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Uudenkaupungin helmikuun 15. päivänä 2002 hyväksytty rakennusjärjestys

Ympäristö- ja lupalautakunta 22.5.2018 § 58
Kaupunginhallitus 4.6.2018 § 166
Kaupunginvaltuusto 12.6.2018 § 52

UUDENKAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Sisällys

1	YLEISTÄ	3
	1 § Soveltamisala	3
	2 § Rakennusvalvontaviranomainen	3
2	RAKENTAMINEN YLEENSÄ	3
	3 § Toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus	3
	4 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön	6
	5 § Rakennuspaikan rajan ylittäminen	7
	6 § Rakennuksen korkeusasema	7
	7 § Maanalainen rakentaminen sekä johdot ja rakenteet	7
3	RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	8
	8 § Suunnittelutarve	8
	9 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset	8
	10 § Rakentamisen määrä ja katosten kerrosala	9
	11 § Rakentamisen määrä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla	9
	12 § Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla	10
	13 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla	10
	14 § Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi	11
4	RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA	12
	15 § Pilaantuneen maaperän ja radonin huomioon ottaminen	12
	16 § Rakentaminen pohjavesialueella ja vedenhankintavesistön valuma-alueella	12
5	PIHAMAAN RAKENTAMINEN	12
	17 § Yleistä pihamaan rakentamisesta	12
	18 § Pihamaan korkeusasema	12
	19 § Rakennuspaikan kuivana pitäminen	13
	20 § Rakennuspaikan ajoneuvoliittymät ja liikennejärjestelyt sekä auto- ja polkupyöräpaikat	13
	21 § Rakennuspaikan luiskaaminen sekä tukimuurit ja pengerrykset	13
	22 § Aidat ja istutukset	13
	23 § Rakennuspaikan ja rakennuksen valaistus	14
	24 § Työajoneuvojen, veneiden ja laitteidensäilyttäminen asuin kiinteistöillä	14
	25 § Jätehuoltoja varastointitilat	14
	26 § Rakennuspaikan ja rakennuksen osoitmerkintä	14
	27 § Tapahtumien järjestäminen	15
6	TYÖMAAJÄRJESTELYT	15
	28 § Kadun tai muun yleisen alueen käyttäminen	15
	29 § Tilapäiset työmaarakennukset	15
	30 § Rakennushankkeesta tiedottaminen	15
	31 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen	16
	32 § Työmaan purkaminen ja siistiminen	16
7	RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA	16
	33 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta	16
	34 § Kiinteistön puiden kaataminen ja niiden kunnon valvonta	16
8	ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	17

1 YLEISTÄ

1 § Soveltamisala

Uudenkaupungin kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan tai vesi-alueen käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Laki, asetus, oikeusvai-kutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset me-nevät raken-nusjärjestyksen edelle.

2 § Rakennusvalvontaviranomainen

Uudenkaupungin rakennusvalvontaviranomainen on ympäristö- ja lupalautakunta. Päätös-vallan siirtämisestä määrätään erikseen lautakunnan päätöksellä.

2 RAKENTAMINEN YLEENSÄ

3 § Toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 126, 126 a ja 129 §:n nojalla määrätään toimenpideluvan hakemises-ta tai ilmoitusmenettelyn soveltamisesta; mikäli toimenpide ei perustu oikeusvaikutteiseen kaa-vaan.

Mikäli toimenpide sijoittuu suojeltuun rakennukseen/ympäristöön, suunnittelutarvealueelle, maise-mallisesti arvokkaalle peltoalueelle tai pohjavesialueelle; rakennusvalvontaviranomainen päättää tapauskohtaisesti käsitelläänkö asia rakennuslupa-asiana.

Taulukossa 1 esitetyt toimenpiteet käsitellään toimenpidelupana vain, mikäli kysymyksessä on ra-kennelma. Rakennelmia ovat esimerkiksi katos, vaja, maakellari, huvimaja, grillikatos, jätesuoja. Jos rakennelma on tulkittavissa rakennukseksi, käsitellään asia rakennuslupa-asiana (kuten esim. sauna vaatii **aina** rakennusluvan).

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on sopeuduttava ym-päristöön, eikä niistä saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Rakennelma voidaan määrätä poistettavaksi, mikäli se ei turvallisuu-teen, terveellisyyteen, maise-maan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin lain (MRL) tavoitteisiin liittyvistä syistä so-vellu paikkaansa tai se on haitaksi liikenteelle.

Taulukko 1

Alue 1 = Ruutukaava-alue
 Alue 2 = Muut asemakaava-alueet
 Alue 3 = Asemakaavan ulkopuoliset ranta-alueet
 Alue 4 = Asemakaavan ulkopuoliset alueet

Toimenpidelupa haettava **T**
 Ilmoitus tehtävä **I** Rakennus-
 lupa haettava **R**
 Maisematyöluja **M**

TOIMENPIDE	ALUE			
	1	2	3	4
1 RAKENNELMA				
-katos/vaja, pergola tai vastaava max.12 m ²	I	I	I	---
-katos/vaja, pergola tai vastaava 12-20 m ²	R	I	I	---
-kasvihuone 4-12 m ²	T	I	I	---
-muovikasvihuone 13-30 m ²	ei sallita	T	R	---
-käymälä, max 4 m ²	T	---	---	---
-kioski, max 12 m ²	T	I	R	I
-esiintymislava	T	T	R	I
-kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai olennainen muuttaminen	liityttävä viemäriin	T/ liityttävä viemäriin	T	T
2 YLEISÖRAKENNELMA				
-kokoontumispaikka	T	T	T	T
-asuntovaunualue tai vastaava	T	T	T	T
-urheilupaikka	T	T	T	T
-katsomo	T	T	T	T
-yleisöteltta tai vastaava, paikallaan yli 14 vrk	I	I	I	I
3 LIIKUTELTAVALAITE				
-asuntovaunun tai vastaavan liikuteltavan laitteen pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn	T	T	T	I
4 ERILLIS LAITE				
-masto, antenni tai piippu < 30 m	T	T	T	T
-varastointisäiliö < 100 m ³	T	T	T	I
-muistomerkki	T	T	T	T
-tuulivoimala kokonaiskorkeus < 30 m	ei sallita	T	T	T
-puistomuuntaja tai vastaava tekninen laite	T	T	T	T
-syväkeräyssäiliö	T	T	T	---
5 VESIRAJALAITE				
-suurehko laituri, yli 5 venepaikkaa tai yli 10 m (lev/pit)	T	T	T	T
-muu vesirajaa muuttava tai siihen oleellisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vast.	T	T	T	T
6 SÄILYTYS- TAI VARASTOINTIALUE				
-muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue tai tällaiseen alueeseen verrattava alue	T	T	T	I

Alue 1 = Ruutukaava-alue
 Alue 2 = Muut asemakaava-alueet
 Alue 3 = Asemakaavan ulkopuoliset ranta-alueet
 Alue 4 = Asemakaavan ulkopuoliset alueet

Toimenpidelupa haettava **T**
 Ilmoitus tehtävä **I**
 Rakennuslupa haettava **R**
 Maisematyöluva **M**

TOIMENPIDE	ALUE			
	1	2	3	4
7 JULKISIVUTOIMENPIDE				
-rakennuksen julkisivun muuttaminen	T	T	T	I
-kattomuodon muuttaminen	T	T	T	T
-ulkoverhouksen, värityksen tai katemateriaalin muuttaminen	T	I	I	-----
-ikkunajaon muuttaminen	T	T	T	T
-parveke- tai terassilasitus	T	T	T	---
-markkiisin asentaminen	I	---	---	---
-ilmalämpöpumpun ulkoyksikön asentaminen kadunpuoleiseen julkisivuun	ei sallita *	I	I	I
-aurinkokeräimen tai -paneelin asentaminen kadunpuoleiseen julkisivuun	ei sallita *	I	I	I
-terassi tai patio h > 500 mm, terassin tai pation kattaminen	T	T	T	T
8 MAINOSTOIMENPIDE				
-kaupungin omistama alue, määräaika < 1 kk	Kaupunkisuunnittelun erillinen lupa			
-mainoslaite, ikkunateippaus	I	I	I	---
9 AITAAMINEN				
-aidan rakentaminen < 1200 mm	I	I	---	---
-aidan rakentaminen > 1200 mm	T	I	I	---
-kadun reunusmuuri yli 0,6 m	T	T	---	---
10 KAUPUNKIKUVAJÄRJESTELY				
-muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi tai pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset	T/M	T/M	T/M	T/M
-puunkaato	M	M	---	---
11 HUONEISTOJÄRJESTELY				
-huoneistojen yhdistäminen tai jakaminen **	T	T	T	T
12 MAALÄMPÖ				
-lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen	T	I	I	I

* Ruutukaava-alueella pihanpuolella toimenpidelupa haettava.

** Rakennus- ja muutostöille edellytetään rakennuslupaa mm. seuraavissa tapauksissa:

1. Asuinhuoneistojen märkätilojen rakentaminen tai laajentaminen entuudestaan ns. kuiviin tiloihin.
2. Olemassa olevan märkätilan rakentaminen uudestaan silloin, kun on todettu kosteus- tai homevaurio, joka edellyttää laajamittaisia korjaustöitä.
3. Savuhormin rakentaminen.

*** Ei koske kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Niille tulee hakea joko toimenpide- tai rakennuslupa.

Toimenpiteestä ilmoittaminen

Toimenpideilmoitus on tehtävä kirjallisena ja ilmoitukseen on liitettävä riittävä selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, ellei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se on tarpeen yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta.

Sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupamenettelyä, on kuitenkin rakennettava säännösten ja määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista sekä niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapurille tarpeetonta haittaa.

Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu vuoden ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

4 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- tai kaupunkikuvaltaan sopuuhainen kokonaisuus. Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sopeuduttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit, valaistus sekä julkisivun jäsentely. Lisäksi tulee ottaa huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerrosellisuus. Vanhojen rakennusten korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, kuten ulko-ovet, ikkunat ja porrashuoneiden sisustus.

Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten esimerkiksi siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita.

Maisemallisesti merkittäville peltoalueille rakennettaessa tulee rakennukset sijoittaa olemassa olevan pihapiiriin, metsäsaarekkeen tai tien tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väri-tykseen.

Arvokkailla maisema-alueilla rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomioita siihen, että ympäristön kannalta arvokkaiden rakennusten näkyvyys ja keskinäinen hierarkia säilyy maisemassa. (Korkeille näkyville kukkuloille ja kallioalueille rakentamista tulee välttää.)

Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan.

5 § Rakennuspaikan rajan ylittäminen

Rakennukseen johtavat portaat ja luiskat tulee rakentaa rakennuspaikalle, ensisijaisesti rakennuksen sisätiloihin.

Mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin, kadun tai muun yleisen alueen rajalle, se saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

- Rakennuksen perustusrakenteet maan pinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 0,5 metriä.
- Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, tekniset laitteet ja muut vastaavat ilmassa ($h > 2,5$ m) olevat rakennuksen osat 1,0 metriä. Julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
- Portaat 0,2 metriä.
- Ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa kadun tai muun yleisen alueen käytölle eikä kunnossa- tai puhtaanapidolle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa jalkakäytävän osalla vähintään 2,5 metriä ja ajoradan osalla vähintään 5,0 metriä.

6 § Rakennuksen korkeusasema

Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Suunnittelussa on otettava huomioon katusuunnitelman mukaiset katukorkeudet. Lupapiirustuksista tulee riittävällä tarkkuudella ilmetä rakennuspaikan ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (mm. maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Ruutukaava-alueella tulee esittää naapurirakennusten korkeusasema erillisessä katunäkymäpiirustuksessa.

Rakennus tulee rinteiselle rakennuspaikalle sijoittaa niin, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta sekä pihamaan liian jyrkiltä kulkuluiskilta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemuksen arvioimiseksi edellyttää luvanhakijalta, että rakennuspaikan kulmapisteiden ja suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille ennen lupapäätöksen tekemistä.

Rakentamisen korkeusasemasta ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla on määrätty erikseen 13 §:ssä.

7 § Maanalainen rakentaminen sekä johdot ja rakenteet

Maan alle rakennettaessa tulee ennen rakentamiseen ryhtymistä selvittää riittävässä laajuudessa rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistuttava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen sekä vaikutusalueella oleviin talousvesi- ja maalämpökaivoihin.

Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat johdot ja rakenteet sekä niiden perustamisrakenteet.

Rakennuttajan on kartoitettava kaikki tontin rajan ylittävät maanalaiset tilat ja peruskallioon louhitut luolastot sekä muut maanalaiset rakenteet ennen kaivannon peittämistä. Kartoitettu tieto on toimitettava rakennusvalvontaan

Ruutukaava-alue kuuluu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjäänökseen. Mikäli ruutukaava-alueen kaupunkiarkeologisen inventoinnin 1-luokkaan tai 2-luokkaan määritetyillä tonttialueilla tai katualueilla tehdään maaperää kajoavia rakennustöitä (perus-tustyöt, kadunparannustyöt, maanvaihdot, putki- ja kaapelikaivaustyöt jne.) on asiasta otettava hyvissä ajoin etukäteen yhteyttä kaupunkisuunnitteluun tai Varsinais-Suomen maakuntamuseoon.

Kaupunkiarkeologinen inventointikartta on liitteenä 1.

3 RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

8 § Suunnittelutarve

Ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan ratkaisemisen perusteena, edellyttää rakentaminen asemakaavoittamattomalla alueella suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä seuraavissa tapauksissa:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin; kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen (MRL 16.1 §)
- Suunnittelutarveratkaisussa sovelletaan ohjetta: vähintään viisi rakennusta, joiden etäisyys toisistaan ketjutettuna alle 200 metriä (tienvarsirakentaminen), vähintään viisi rakennusta ympyrän sisällä, jonka säde on 200 m (kylissä).
- Tavanomaista lupamenettelyä laajempi harkinta on tarpeen rakentamisen ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi (MRL 16.2 §).

Ranta-alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti poikkeamispäätöstä, ellei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan ratkaisemisen perusteena (MRL 72 §).

9 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen rakennuspaikan soveltuvuuteen ja luontoarvoihin liittyvät ennakkotiedot. Selvitykset on tarvittaessa esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala määräytyy seuraavasti:

- Alueilla, joilla on voimassaoleva oikeusvaikutteinen kaava noudatetaan kaavanmukaisia määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta.
- Muilla alueilla rakentamattoman rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 3000 m² ja tarkoitukseen sovelias.

- Mantereella rakennuspaikalle tulee johtaa pelastusajoneuvojen kulun mahdollistava tieyhteys. Tien on ulotuttava vähintään 50 metrin etäisyydelle rakennuksesta.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

10 § Rakentamisen määrä ja katosten kerrosala

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Rakentamisen määrästä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla on määrätty 11 §:ssä.

Asuntojen määrä ja kerrosaluku

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä yhden 1½-kerroksisen sivuasunnon ja talousrakennuksia. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Maatilan alueelle voidaan sijoittaa myös muita maataloutta palvelevia rakennuksia, kerrosalan estämättä. Rakentaminen voi edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja/tai poikkeamispäättöstä.

Kerrosalat

Rakennuspaikan kerrosala ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Sivuasunnon kerrosala voi olla enintään puolet (½) asuinrakennuksen kerrosalasta.

Autosuoja, katokset

Alle 40 m² autokatoksia ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen. Avoimia kevytrakenteisiä ja seinistä vähintään 30 % auki, katoksia ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen.

Määräystä sovelletaan myös muihin avoimiin tiloihin ja katoksiin.

11 § Rakentamisen määrä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

12 § Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla Ra-

kennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosinsäilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntaisen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

13 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella ja muilla alavilla alueilla

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Järvien ja jokien rannoilla rakennus tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on tulvahuippujen yläpuolella.

14 § Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii ensin poikkeamisluvan ja sen jälkeen rakennusluvan.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.
4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.
5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajajiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Rakennusluvassa:

1. Rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

4 RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

15 § Pilaantuneen maaperän ja radonin huomioon ottaminen

Rakentamisessa ja sen suunnittelussa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet tai sellaiseksi epäillyt alueet ja rakenteet. Pilaantuneilla tai sellaiseksi epäillyillä rakennuspaikoilla maaperä ja rakenteet on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos rakennustyön aikana havaitaan haitta-aineita, on viipymättä otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja niitä rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radonin mahdollisesti aiheuttama säteily kohoa ohjearvoja suuremmaksi.

16 § Rakentaminen pohjavesialueella ja vedenhankintavesistön valuma-alueella

Pohjavesialueella ja vedenhankintavesistön valuma-alueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen. Rakentamista suunniteltaessa on tutkittava rakentamisen sekä paikoitusalueiden pinta- ja salaojavesien vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan. Tutkimus on tarvittaessa liitettävä lupahakemukseen. Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan sekä yhdyskuntien vedenhankintaan. Veden hallintasuunnitelma on tarvittaessa liitettävä rakennuslupahakemukseen. Suunnittelun yhteydessä on myös selvitettävä tarve aluehallintoviraston lupaan. Rakennustyö on suunniteltava ja toteutettava siten, että pohjavesiolosuhteiden muutokset rakennuspaikalla ja sen ympäristössä eivät aiheuta vahinkoa tai tarpeetonta haittaa naapurikiinteistöille.

5 PIHAMAAN RAKENTAMINEN

17 § Yleistä pihamaan rakentamisesta

Pihamaata rakennettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä ja ettei se aiheuta tarpeetonta haittaa naapureille. Pihamaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon myös sen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot.

18 § Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan. Pihamaalle ei saa muodostua liian jyrkkiä kulkuluiskia.

19 § Rakennuspaikan kuivana pitäminen

Rakentamisella ei saa lisätä hulevesien valumista rakennuspaikan rajan yli eikä hulevesiä saa joutaa jätevesiviemäriin. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä salaoja- ja hulevesien johtaminen on järjestettävä siten, että ympäristölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Kattovesiä ei uudisrakentamisessa saa ohjata katu- tai muulle yleiselle alueelle. Kiinteistöjen julkisivujen korjaustöiden yhteydessä katto- ja hulevedet tulee ohjata hulevesijärjestelmään, mikäli mahdollista.

Lumen varastoinnille on varattava riittävästi tilaa. Lumet on tarvittaessa kuljetettava lumenkeräyspaikkoihin, jotta vältytään sulamisvesien aiheuttamilta ongelmilta ja vaurioilta.

20 § Rakennuspaikan ajoneuvoliittymät ja liikennejärjestelyt sekä auto- ja polkupyöräpaikat

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä voidaan sallia useamman liittymän rakentaminen. Suurin sallittu liittymäleveys asuintonteilla on 5 metriä ja teollisuus- ja liiketonteilla 8 metriä. Liittymästä on oltava riittävä, esteetön näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Rakennuspaikan liikennejärjestelyt on suunniteltava niin, etteivät ne aiheuta vaaraa tai haittaa asukkaille tai ympäristölle.

Autopaikat on järjestettävä siten, että asuminen ja piha-alueen käyttö häiriintyvät mahdollisimman vähän. Liikkumisesteisten/-rajoitteisten autopaikat tulee sijoittaa rakennukseen pääsyn kannalta sisäänkäyntiin nähden tarkoituksenmukaisesti ja ne tulee merkitä liikkumisesteisen tunnuksella.

21 § Rakennuspaikan luiskaaminen sekä tukimuurit ja pengerrykset

Rakennuspaikan luiskaaminen katu- ja muille yleisille alueille on kielletty ilman erillistä hyväksyntää. Tasaus ja luiskaus on suoritettava siten, että luiska sopeutuu luontevasti katuun tai olevaan maastoon.

Maanpinnan korkeusasemaa ei rakennuspaikan rajoilla saa muuttaa, ellei rakennusvalvontaviranomainen hyväksy toimenpidettä.

22 § Aidat ja istutukset

Kiinteistön kadun tai yleisen tien vastaiselle rajalle, kokonaan oman kiinteistön puolelle voidaan istuttaa pensasaita, pensasryhmiä aidanteiksi tai rakentaa kiinteä aita. Aidan luvanvaraisuudesta säädetään 3 §:ssä.

Aidan tulee mahdollisten asemakaavamääräysten lisäksi tyypiltään, väriltään, materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua ympäristöön ja naapurikiinteistöjen aitatyyppeihin.

Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen aitauksissa pääsääntöisesti käyttää istutettavaa aita.

Kahden rakennuspaikan rajalle rakennettava aita on rakennettava kokonaisuudessaan rakennuspaikan puolelle. Aita voidaan sijoittaa rajan päälle, jos naapurin kanssa kirjallisesti sovitaan yhteisestä aidasta.

Rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Aidasta ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa naapureille, liikenteelle, kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle taikka teknisten verkostojen käytölle ja kunnossapidolle. Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.

Istutettavan aidan oksiston ja juuriston on täysikasvuisenakin pysyttävä omalla puolella, ellei naapurin kanssa kirjallisesti muuta sovita.

23 § Rakennuspaikan ja rakennuksen valaistus

Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten tulee soveltua kunkin alueen kaupunkikuvaan.

24 § Työajoneuvojen, veneiden ja laitteiden säilyttäminen asuinkiinteistöllä

Pelkästään asumista varten tarkoitetulla rakennuspaikalla ei saa säilyttää sellaisia työajoneuvoja, työkoneita, laitteita tai tavaroita, joiden säilyttäminen ei perustu rakennuspaikan vahvistettuun pihamaajärjestelyyn tai rakennusvalvontaviranomaisen muuhun hyväksyntään.

Käytöstä poistettujen ajoneuvojen pitkäaikainen varastointi rakennuspaikalla ei ole sallittua.

25 § Jätehuolto ja varastointitilat

Lupahakemuksessa tulee osoittaa rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttö-tarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon ja varastoinnin järjestämiseen. Tilojen mitoituksessa ja sijoituksessa on otettava huomioon jätteiden lajittelun ja kuljetuksen edellyttämät vaatimukset. Jätehuollon järjestämisestä on lisäksi määrätty kaupungin jätehuoltomääräyksissä.

Jätteiden keräysvälineet ja kompostit on sijoitettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa kiinteistön asukkaille tai naapureille. Ympäristöön olennaisesti vaikuttavien ulkovarastojen, kompostointi- tai jätessäiliöiden tai -katosten ympärille on istutettava näkösuoja tai rakennettava aita.

Rakennuksesta alle 8 metrin etäisyydelle sijoitettu jätekatos ja -suoja edellyttävät riittävää palosastointia. Jätekatoksia ja -suoja rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota paloturvallisuuteen, siisteyteen ja hygieniaan.

26 § Rakennuspaikan ja rakennuksen osoitimerkintä

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan 100 mm korkea osoitenumero ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain, joka selkeästi erottautuu taustastaan. Kulmatalon osoitenumero on tarvittaessa kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle. (Asemakaava-alueella osoitenumerot ja -kirjaimet on valaistava.)

Milloin rakennus ei ulotu katuun, liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Osoitenumeroinnin on oltava toteutettuna viimeistään rakennuksen osittaisessa loppukatselmuksessa (käyttöönotto).

27 § Tapahtumien järjestäminen

Erilaisten tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää vähäisiä siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne ovat pystytettyinä paikallaan ja käytössä korkeintaan kaksi viikkoa. Tapahtumien järjestämisellä tulee olla maanomistajan lupa sekä muut toimintaan mahdollisesti tarvittavat luvat.

Tapahtumia järjestettäessä on huolehdittava riittävästä käymälä- ja jätehuoltojärjestelyistä, häiritsevän melun ennalta ehkäisystä ja paikan siistimisestä tapahtuman aikana ja sen jälkeen. Tapahtuman järjestäjän tulee huolehtia tapahtuman johdosta vaurioituneen tai likaantuneen alueen kunnotuksesta ja siistimisestä välittömästi. Tilojen ja laitteiden osalta on otettava huomioon paloturvallisuus sekä esteettömyys.

6 TYÖMAAJÄRJESTELYT

28 § Kadun tai muun yleisen alueen käyttäminen

Kaupunkisuunnittelu voi kirjallisesta hakemuksesta myöntää luvan käyttää katu- ja muuta yleistä aluetta rakennustyömaan tarpeisiin. Ennen luvan myöntämistä paikalla tarvittaessa suoritetaan eri viranomaistahojen katselmus, jossa määritetään luvan edellyttämät ehdot liikenteen sujuvuuden järjestämiseksi.

Kaupungin hallitsemalla katu-, satama- ja muulla yleisellä alueella suoritettavaan kaivutyöhön on hankittava kaivulupa kaupunkisuunnittelusta.

Vuokraus- ja kaivulupahakemukseen on liitettävä tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollon sekä ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen järjestämisestä sekä melu- ja pölyhaittojen rajoittamisesta.

29 § Tilapäiset työmaarakennukset

Työmaata varten voidaan rakennettavalle tontille tai siihen välittömästi liittyvälle katu- tai muulle yleiselle alueelle, jolle kaupunkisuunnittelu on 35 §:n nojalla myöntänyt käyttöoikeuden, sijoittaa tarvittavia tilapäisiä työmaarakennuksia.

30 § Rakennushankkeesta tiedottaminen

Rakennustyömaalle, joka vaikuttaa olennaisesti ympäristöön, on pystytettävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista työmaataulu tai sijoitettava muu tiedotus, josta ilmenevät ainakin työnkohde, rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän yhteystiedot sekä kohteen aloittamisajankohta ja arvio valmistumisajankohdasta.

31 § Työmaan perustaminen ja hoitaminen

Työmaa on, ottaen erityisesti huomioon jalankulkuliikenteen sujuvuus, erotettava ympäristöstään turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti, tarvittaessa aitaamalla. Työmaa-aidan koon, rakenteen, materiaalin ja värin on sovelluttava ympäristöön.

Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- ja omaisuusvahinkoja, liikenne- ja muita häiriöitä tai kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle.

Työmaalla rakennusmateriaalit on säilytettävä suojattuina valmistajan ohjeiden edellyttämällä tavalla rakennushankkeeseen ryhtyvän hallitsemalla alueella. (Työkoneiden poltto- ja voitelunesteiden ja muiden aineiden varastointi työmaalla on järjestettävä siten, ettei vaarallisia tai haitallisia aineita joudu maaperään.)

Rakennuspaikalla säilytettäväksi tarkoitettu puusto on suojattava asianmukaisesti rakennustyön ajaksi. Rakennus- ym. töissä ja toimissa on estettävä häiritsevän pölyn, kaivumaiden, lietteen, savun, hajun ja muiden haitallisten aineiden leviäminen ympäristöön. Työmaan jätehuollon on oltava suunnitelmallista. Työmaalla on oltava työmaan kokoon suhteute-tut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen.

Rakennusvalvonnalla on oikeus antaa määräyksiä rakennustyömaan sisäisistä järjestelyistä.

32 § Työmaan purkaminen ja siistiminen

Rakennustyön valmistumisen jälkeen tilapäiset työmaarakennukset, työmaa-aidat ja vastaavat työmaarakenteet on poistettava viipymättä ja työmaa-alue on siistittävä.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksin ja alueen käyttöön liittyvin järjestelyin sopeutettava rakennuspaikan kokonaisuuteen.

7 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA

33 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Töhräykset rakennelmista ja rakennusten julkisivuista tulee poistaa viivytyksettä.

Ympäristö- ja lupalautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

34 § Kiinteistön puiden kaataminen ja niiden kunnon valvonta

Kiinteistön haltijan on valvottava kiinteistönsä puiden kuntoa ja ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin ympäristölleen vaarallisen puun poistamiseksi. Puun kaataminen asemakaava-alueella edellyttää maisematyölupaa.

8 ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Määräyksistä poikkeaminen.

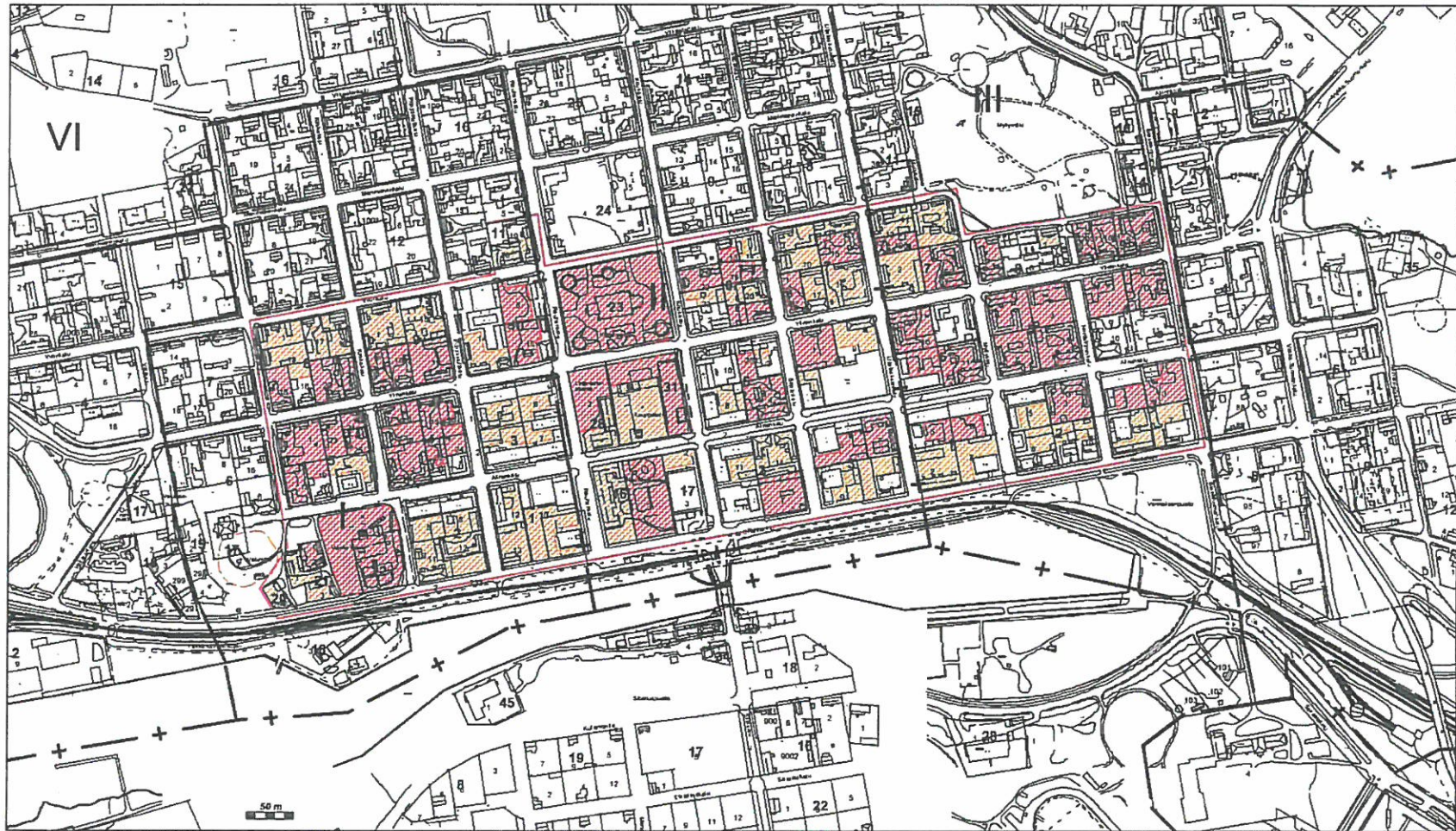
Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä rannoilla, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunkisuunnittelun lausunto.

Museovirasto
Rakennushistoriallinen osasto
p. 09-40501



Liite 1



Liite 6.1



UUSIKAUPUNKI
Tutkimuksellisesti mielenkiintoiset alueet
Koko inventointialue
Kaupunkiarkeologinen inventointi
T. Mökkönen 2000

Karttopohja © Uudenkaupungin mittaus toimi lupa n:o 1011

 = 1. luokan alueet
 = 2. luokan alueet

 = inventointialueen raja
 = Vallimäen linnoituslaitteet